GEMEINDE WANG

LANDKREIS FREISING

# B E B A U U N G S P L A N

## WANG " VOLKMANNSDORFERAU - MITTE "

BEBAUUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 1)
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

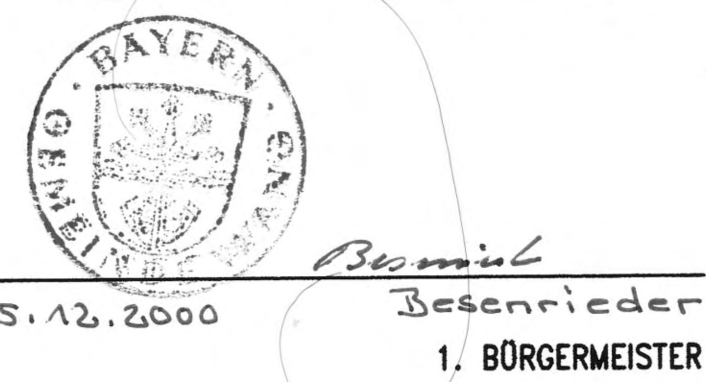
---

SCHNITTEPLAN M. 1/200 (BLATT 2)

ENTWURF

Ausgefertigt: 18.10.1999
GEÄ.: 02.05.2000




PETER WACKER
ARCHITEKT

05.12.2000

Besenrieder
1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT - STADTPLANER
DIPL. ING. PETER WACKER
BAHNHOFSTR. 3 85405 NANDLSTADT
TEL.08756/9605-0 FAX.08756/9605-22

# 2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

## 2.1.0 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 UMGRENZUNG FÜR GARAGEN = Ga
UMGRENZUNG FÜR DOPPELGARAGEN = DGa

2.1.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.5 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.1.6 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2.1.7 LÄRMSCHUTZWAND H= 2.50 m

2.1.8 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
P ÖFFENTLICHER PARKPATZ

2.1.9 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

2.1.10 VERKEHRSFLÄCHE BESTIMMTER ZWECKBESTIMMUNG
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

2.1.11 FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
F FEUERWEHR

2.1.12 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
SPIELPLATZ

2.1.13



SICHTDREIECK

2.1.14 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (NUTZUNGSSCHABLONE)

BAU-
WEISE
z.B. ED

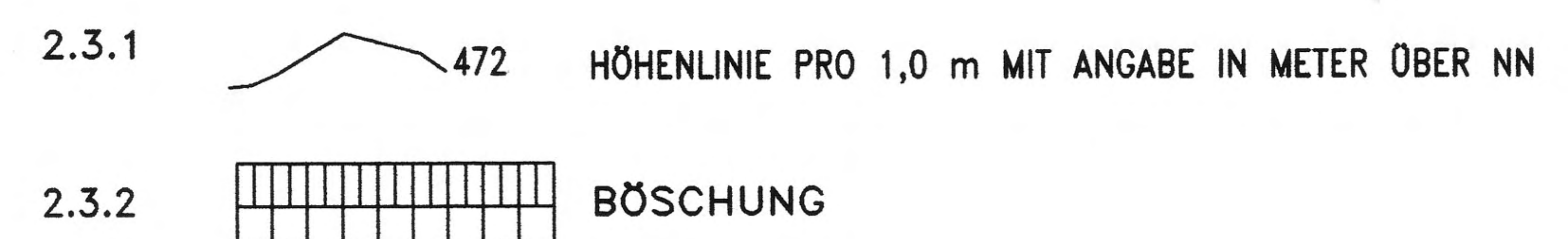
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG<br>z.B. WA | DACHNEIGUNG WOHNGEBÄUDE<br>DACHNEIGUNG GARAGE<br>z.B 38°–43° |
| --- | --- |
| GRUNDFLÄCHE (GR)<br>z.B. 190 $m^2$ | BAUWEISE<br>z.B 0 |

| | |
| --- | --- |
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO |
|  | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG |
| 0 | OFFENE BAUWEISE GEM. §2 ABS.2 BauNVO |

# 2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

| Nr. | Zeichen | Bedeutung |
| --- | --- | --- |
| 2.2.1 | | GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN |
| 2.2.2 | | VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG |
| 2.2.3 | | VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNSTÜCKSGRENZE |
| 2.2.4 | A A | SCHNITTLINIE |
| 2.2.5 | 139 | FLURNUMMER |
| 2.2.6 | 1 | VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER |
| 2.2.7 | | ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE) |
| 2.2.8 | | ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE) |
| 2.2.9 | | ZUENTFERNENDES GEBÄUDE |

# 2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN




| Nr. | Zeichen | Bedeutung |
| --- | --- | --- |
| 2.3.1 | 472 | HÖHENLINIE PRO 1,0 m MIT ANGABE IN METER ÜBER NN |
| 2.3.2 | | BÖSCHUNG |

DIE GEMEINDE WANG, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990–PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

# 2.4.0 F E S T S E T Z U N G DURCH TEXT

## FÜR DAS WA- GEBIET

### 2.4.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.4.1.1 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.90 m ÜBER OK ROHFUSSBODEN IM EINGANGSBEREICH ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.4.1.2 FÜR DIE PARZELLEN 1–10 WIRD FESTGESETZT:
DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS MUSS 30 cm ÜBER DER NÖRDLICH GELEGENEN ISARSTRASSE LIEGEN.

FÜR DIE PARZELLEN 21, 22, 23, 24 UND 36 WIRD FESTGESETZT:
DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS MUSS 30 cm ÜBER DER SÜD-WESTLICHEN FICHTENSTRASSE LIEGEN.

FÜR DIE PARZELLEN 11–20, 25 – 31 WIRD FESTGESETZT:
DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS MUSS 30 cm ÜBER DER MITTLEREN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE LIEGEN.

FÜR DIE PARZELLEN 38 UND 34 WIRD FESTGESETZT:
DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS MUSS 30 cm ÜBER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IN RICHTUNG SÜDEN AUF DIE FICHTENSTRASSE VERLAUFEND LIEGEN.

FÜR DIE PARZELLEN 22, 33, UND 39 WIRD FESTGESETZT:
DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS MUSS 30 cm ÜBER DER FICHTENSTRASSE LIEGEN.

2.4.1.3 GARAGENGESCHOSSE IN SONST ANDERS GENUTZTEN GEBÄUDEN WERDEN GEM. § 21a ABS.1 BauNVO AUF DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE NICHT ANGERECHNET.

## 2.4.2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.4.2.1 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

2.4.2.2 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.1.14 DER PLANZEICHENERKLÄRUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

2.4.2.3 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, DACHDECKUNG , FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. (WIE WOHNHAUS)

2.4.2.4 FLÄCHENVERSIEGELUNG:
GARAGENZUFAHRTEN UND PKW-STELLFLÄCHEN SIND MIT FOLGENDEN BELÄGEN NICHT VERSIEGELT ZU BEFESTIGEN:
RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN, RASENGITTERSTEINE, WASSERGEBUNDENE DECKEN, KEINE ASPHALTBELÄGE.

## 2.4.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

2.4.3.1 DACHFORM: SATTELDACH (HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE)
DACHNEIGUNG: SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

2.4.3.2 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG AUSZUBILDEN.

2.4.3.3 WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE PERGULEN SIND BIS ZU 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
SIE DÜRFEN BIS 3.00 METER ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.

2.4.3.4 ERKER SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
SIE DÜRFEN BIS 1,50 ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.
BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE, IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNGSLÄNGE BIS ZU 8,00 METER ZULÄSSIG.

2.4.3.5 ZWERCHBAUTEN SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN BIS 1,50 METER ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSREICHEN.

2.4.3.6 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 75 cm UND AN DER TRAUFE NUR BIS ZU 45 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.
ÜBERDACHUNGEN VON UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN, WIE Z.B. EINGANGSÜBERDACHUNGEN, ÜBERDACHUNGEN VON BALKONEN, WINDFÄNGEN UND ERKERN, SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1.20 METER ERLAUBT.(DIE DACHNEIGUNG DARF VON DER FESTSETZUNG ZIFF. 2.4.3.1 ABWEICHEN.

2.4.3.7 EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1.60 m BREITE ZULÄSSIG.
DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGAUBEN UND TRAUFGIEBEL) DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.4.3.8 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

2.4.3.9 DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND GESTALTERISCH IN BEZUG AUF WANDHÖHE, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

2.4.3.10 BALKONE SIND ALS SELBSTSTÄNDIGE KONSTRUKTION VORZUHÄNGEN.

## 2.4.4.0 BESCHRÄNKUNG DER WOHNEINHEITEN

2.4.4.1 IM BEBAUUNGSPLANGEBIET WIRD DIE ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE AUF ZWEI WOHNEINHEITEN BESCHRÄNKT. (DOPPELHÄUSER GELTEN ALS EIN WOHNGEBÄUDE)

## 2.4.5.0 SCHUTZ VOR GRUND- UND HOCHWASSER

2.4.5.1 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND BIS OK ERDGESCHOSSFUSSBODEN GEGEN HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE UND HOHE WASSERSTÄNDE IN DER ISAR ZU SICHERN.

DAZU IST ES ERFORDERLICH, KELLERGESCHOSSE IN WASSERUNDURCHLÄSSIGER FORM AUSZUFÜHREN, SOWIE ALLE ÖFFNUNGEN IN DEN KELLERGESCHOSSEN MIT DRUCKWASSERDICHTEN LICHTSCHÄCHTEN ZU SICHERN.

2.4.5.2 ÖLTANKS SIND GEGEN AUFTRIEB ZU SICHERN.

## 2.4.6.0 VER- UND ENTSORGUNG

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN WERDEN IM BAUGEBIET UNTERIRDISCH VERLEGT.

# 2.5.0 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.5.1 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2.5.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.
DAS ABWASSER IST IM TRENNSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE SPÖRERAU VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN.
ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

2.5.3 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILER-SCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STR.-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

2.5.4 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN – DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 – AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

2.5.5 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN.
ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

2.5.6 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BO-DENDENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDE-PFLICHT NACH ART.8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.
DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.

2.5.7 ES WIRD EMPFOHLEN , ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNG, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKE ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.

## 2.5.7.0 EINFRIEDUNGEN

2.5.7.1 DIE EINFRIEDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WANG IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG EINZUHALTEN.

## 2.5.8.0 STELLPLÄTZE

2.5.8.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WANG IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

## 2.5.9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 2.5.9.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER ENERGIEVERSORGUNG STADTWERKE

DIE GÜLTIGEN UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN DER BERUFSGENOSSENSCHAFT DER FEINMECHANIK UND ELEKTROTECHNIK FÜR ELEKTRISCHE ANLAGEN UND BETRIEBSMITTEL (VBG 4) UND DARIN AUFGEFÜHRTEN VDE- BESTIMMUNGEN SIND EINZUHALTEN.

DAS "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN", HERAUSGEGEBEN VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, IST ZU BEACHTEN.

DER BEGINN ALLER BAUMASSNAHMEN, DAZU GEHÖRT AUCH DAS PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, IST DIE OBAG- BEZIRKSSTELLE MINDESTENS DREI MONATE VORHER ZU VERSTÄNDIGEN.

### 2.5.9.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES FREISING

OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

DURCH DIE VERSTÄRKTE OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG WIRD DIE BISHER VORHANDENDE VERSICKERUNGSMÖGLICHKEIT EINGESCHRÄNKT. ES IST DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN (RÜCKHALTEMASSNAHMEN, VERSICKERUNG VON UNVERSCHMUTZTEM NIEDERSCHLAGSWASSER) SICHERZUSTELLEN, DASS DURCH DIE NEU VERSIEGELTEN FLÄCHEN KEINE ABFLUSSBESCHLEUNIGUNG BZW. SONSTIGE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF TIEFERLIEGENDE BEREICHE ENTSTEHEN.

VIELMEHR IST DIE NATÜRLICHE VERSICKERUNGSMÖGLICHKEIT DER ZUR BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWEIT ALS MÖGLICH ZU ERHALTEN. HIERBEI SOLLEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN AUF DAS ERFORDERLICHE MINDESTMASS BEGRENZT UND FAHRBAHNBEGLEITENDE GRÜNSTREIFEN ANGEORDNET SOWIE STELLFLÄCHEN DURCHLÄSSIG GESTALTET WERDEN.

AUF GRUND DER GÜNSTIGEN VERHÄLTNISSE IN DEN ISARAUEN, SOLLTE ANFALLENDES UNVERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER VERSICKERT WERDEN.

DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ENTSPRECHEN.

IM BEREICH DES GEPLANTEN BAUGEBIETES IST MIT HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDEN ZU RECHEN. DIE BAUVORHABEN SIND ENTSPRECHEND ZU SICHERN.

BEI EINER NOTWENDIG WERDENDEN BAUWASSERERHALTUNGSMASSNAHME IST RECHTZEITIG VOR BEGINN EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS BEIM LANDRATSAMT FREISING EINZUHOLEN.

NIEDERSCHLAGSWASSER VON BEFESTIGTEN FLÄCHEN IST NACH MÖGLICHKEIT DIREKT VOR ORT ZU VERSICKERN. DIE SICKERANLAGEN SIND NACH DEM ARBEITSBLATT DER ABWASSERTECHNISCHEN VEREINIGUNG (ATV) A 138 ZU BEMESSEN, ZU ERRICHTEN UND ZU BETREIBEN. ES SIND BEVORZUGT OBERIRDISCHE SICKERANLAGEN (WIE Z.B. MULDEN) ZU VERWENDEN.
WENN IN AUSNAHMEFÄLLEN NICHT AUF UNTERIRDISCHE SICKERANLAGEN VERZICHTET WERDEN KANN, SO SIND VORHER ENTSPRECHENDE REINIGUNGSANLAGEN WIE FOLGT VOR ZUSEHEN:

- BEI DACHFLÄCHEN, TERASSENFLÄCHEN SIEBE ODER KÖRBE ZUM GROBSTOFFRÜCKHALT BZW. HOF- ODER STRASSENABLÄUFE MIT SCHLAMMEIMER,

- BEI PKW- STELLPLÄTZEN UND PRIVATEN HOFFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN MIT GERINGEM VERKEHRSAUFKOMMEN (BIS ETWA 300KFZ/24h) STRASSENABLÄUFE FÜR NASSSCHLAMM BZW. ABSETZANLAGEN NACH RAS-Ew, DIE FÜR $r_{krit}$= 30 l/sxha ZU BEMESSEN SIND.

DIE REINIGUNGSANLAGEN SIND MINDESTENS EINMAL IM JAHR ZU KONTROLLIEREN. ABGESETZTER SCHLAMM IST ORDNUNGSGEMÄSS ZU ENTSORGEN.

## 2.5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSGRENZE

# 3. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

## 3.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

M

3.1.1 ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DER ART AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIEHE PFLANZLISTE ZIFF. 3.3.1

3.1.2 ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DES STANDORT-BEREICHES, AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 3.4.1

3.1.3 FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNG AUF ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 3.3.2

1

3.1.4 VORHANDENER BAUM, ZU ERHALTEN BESTANDSLISTE SIEHE ZIFFER NR. 3.6

3.1.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IM STRASSENRAUM

3.1.6 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN – AUSGLEICHSFLÄCHE

## 3.2 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.2.1 VORGESCHLAGENE STRAUCHPFLANZUNGEN

3.2.2 ANGRENZENDER BAUMBESTAND (SIEHE BESTANDSPLAN)

3.2.3 ANGRENZENDER GEHÖLZBESTAND (SIEHE BESTANDSPLAN)

## 3.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

### 3.3.1 BAUMPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN MIT FESTSETZUNG DER ART

A – SPITZ-AHORN – ACER PLATANOIDES
B – BIRKE – BETULA PENDULA
F – FELD-AHORN – ACER CAMPESTRE 'ELSRIJK'
H – HAINBUCHE – CARPINUS BETULUS
L – STADT-LINDE – TILIA COR.'GREENSPIRE'
M – SCHWED. MEHLBEERE – SORBUS INTERMEDIA

PFLANZGRÖSSEN : 3 X V M.B. STU 18-20

### 3.3.2 STRAUCHPFLANZUNG AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

FÜR DIE STRAUCHPFLANZUNG AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND FOLGENDE STRAUCHARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS SANGUINEA- HARTRIEGEL V. STRÄUCHER 100-150 *
CORYLUS AVELLANA – HASEL V.STRÄUCHER 100-150
LIGUSTRUM VULGARE – LIGUSTER V. STRÄUCHER 60-100 *
ROSA CANINA – HUNDS-ROSE V. STRÄUCHER 100-150
SALIX PURPUREA – PURPUR-WEIDE V. STRÄUCHER 100-150
VIBURNUM LANTANA – WOLLIGER SCHNEEBALL V. STRÄUCHER 100-150 *

DER PFLANZABSTAND BETRÄGT 1 METER, DER REIHENABSTAND 1,50 METER.
PFLANZUNG IN GRUPPEN VON 3-5 STÜCK JE ART

* NICHT FÜR SPIELPLATZ GEEIGNET

## 3.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

### 3.4.1. BAUMPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

JE 400 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.
DIE BEREITS FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.
IHR PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 3 M VERÄNDERT WERDEN.

DIE FESTGESETZTEN BÄUME SIND AUS NACHFOLGENDER ARTENLISTE ZU WÄHLEN:
ACER CAMPESTRE – FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS – HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM – VOGELKIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA – EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA – SCHWED. MEHLBEERE
TILIA COR.'GREENSPIRE' – STADT-LINDE
AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR:

PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 14-16 CM BZW. SOL. 300-350, OBST-GEHÖLZE: HOCH-UND HALBSTÄ[illegible]E VON OBSTGEHÖLZEN MIT MINDESTENS 5 M WUCHSHÖHE HALBSTÄMME ALS DREI[illegible]RIGE VEREDELUNGEN

### 3.4.2 STRAUCHPFLANZUNGEN

EINFRIEDUNGEN ENTLANG ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.
ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, ERFORDERLICHE GARAGENZUFAHRTEN).
EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HÄLFTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1,20 M WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN.

FÜR SCHNITTHECKEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND ALLE STANDORTGERECHTEN, GRÜNLAUBIGEN LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG.

ENTLANG DER STRASSEN SIND SCHNITTHECKEN BIS 1,50 M HÖHE ZULÄSSIG.

### 3.4.3 PFLANZFRIST

VORGESCHRIEBENE PFLANZUNGEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS 1 JAHR NACH BEZUG DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

## 3.5 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

3.5.1 DIE FESTGESETZTEN PFLANZGEBOTE STELLEN EINE MINDESTANFORDERUNG DAR. WEITERE PFLANZMASSNAHMEN SIND ERWÜNSCHT.

## 3.6 BAUMBESTANDSLISTE

1 = KOPF-WEIDE; STAMMUMFANG 3,25 M, HÖHE 3 M
2 = WALNUSS; STAMMUMFANG 2,50 /2,12 M, HÖHE 18 M,
KRONENDURCHMESSER [illegible]
3 = SOMMERLINDE; STAMMUMFANG [illegible] CM, HÖHE 6 M
4 = SOMMERLINDE; STAMMUMFANG 48 CM, HÖHE 6 M,

Bebauungsplan Volkmannsdorferau-Mitte
Gemeinde Wang

# BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.1999 umfassend die

Fl.Nr. 180/1; 180/3; 140; 132.44; 139; 178; 142/1; 142; 177; 133; 135; 141; 126/5;

Teilflächen-Fl.Nr. 180/2; 126/2; 140/1; 126/6;

alle Gemarkung Volkmannsdorferau.

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wang hat am 05.07.1999 beschlossen für die Ortschaft Volkmannsdorferau den Bebauungsplan „Mitte“ aufzustellen.
Die Gemeinde Wang besitzt einen, mit Bescheid vom 23.11.1987 und 14.03.1989 (Aktenzeichen 421 – 4621 FS22-1) genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Plan wurde zusammen mit einem Erläuterungsbericht aufgestellt von:

Dipl. Ing. Peter Wacker
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt

In diesem Plan ist die geplante Fläche als Dorfgebiet, zum Teil als Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Zur Zeit befindet sich der Flächennutzungsplan Wang in der Neuaufstellung, durch das Architekturbüro Peter Wacker. Dort wird die geplante Fläche als allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, öffentl. Parkplatz und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Parallel zum Bebauungsplan Volkmannsdorferau-Mitte soll die 7.Flächennutzungsplanänderung ins Verfahren gehen.

## 2. Planerischer Leitgedanke

Durch die geplante Bebauung soll der Ort Volkmannsdorferau zu einer geschlossenen Siedlungseinheit entwickelt werden. Lediglich der geplante Spielplatz, Feuerwehrhaus und Parkplatz liegen außerhalb des bebauten Ortsbereichs. Innerhalb des Gemeindegebietes Wang ist vor allem der OT Volkmannsdorferau auf Grund seiner Lage im Isartal dafür geeignet, den bestehenden Siedlungsdruck innerhalb der Gemeine aufzunehmen.
Der Ortsteil Volkmannsdorferau ist der einwohnerstärkste Gemeindeteil der Gemeinde Wang.
Es sei kurz angemerkt, dass die restlichen Ortsteile der Gemeinde Wang alle im Hügelland der Hallertau liegen und in diesem Bereich große Bebauungspläne schwer zu verwirklichen sind. Ein weiterer Vorteil der Planung besteht darin, das im Norden und Süden schon ein geschlossener Ortsrand vorhanden ist. Trotz der Größe des Bebauungsplans wird somit das Landschaftsbild in nur geringem Maße beeinträchtigt.

Durch die süd-westliche Ausrichtung der Wohngebäude kann eine ökologische Bauweise (Niedrigenergiehäuser) ausgeführt werden, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung von Sonnenenergie mit Sonnenlektoren und Fotovoltaikanlagen.

## 3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Durch die Art der Bebauung (Einzel-Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten) soll eine der ortstypischen, dörflichen Siedlungsstrukturen fremde Wohnnutzung (Appartmenthäuser) unterbunden werden. Damit würde sich die bauliche Struktur der Gemeinde und auch der Sozialstruktur der Bevölkerung in einer Art und Weise ändern, die nicht den Zielvorstellungen des FNP und der städtebaulichem Konzeption der Gemeinde Wang entspricht.
Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und um die einheitliche Bebauung innerhalb des Siedlungsgebietes zu erhalten, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Trotz der zum Teil großen Grundstücke werden pro Gebäude die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten beschränkt.
Dadurch soll ein familiengerechtes Wohnen ermöglicht werden und der ländliche Charakter im Ortsteil Volkmannsdorferau erhalten bleiben.

## 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet, für welches der Bebauungplan aufgestellt wird, liegt am süd-westlichen Ortsrand von Volkmannsdorferau. Es liegt westlich der Isarstraße (FS 17), die durch den Ort verläuft. Das Gebiet schließt sich an die vorhandene Bebauung im Außenbereich an.
Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,90 ha. Es liegt im Norden, Süden und Westen bei ca. 409,50 m über NN. Im Süd-Westen liegt das Baugebiet bei ca. 408,50 m über NN und fällt somit um 1,00 m ab.

## 5. Geplante Art der Nutzungen

a) Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)
b) öffentliche Grünfläche
c) Verkehrsflächen
d) Gemeinbedarfsflächen

## 6. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungplan durch Nutzungsschablonen (Punkt 2.1.14) definiert.

## 7. Art der Bebauung

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine zweigeschoßige Bebauung möglich.
Es wird eine zulässige Wandhöhe bei zwei Vollgeschoßen von 3,90 m über Oberkante Rohfußboden im Eingangsbereich festgesetzt.

Bauweise:
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise als Doppel- oder Einzelhäuser festgesetzt.

## 8. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Isarstraße (FS 17) im Norden sowie über die Fichtenstraße im Süden.
Der innere Bereich des Baugebietes wird durch einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen, der jeweils eine Anbindung zur Isarstraße und Fichtenstraße hat.

## 9. Versorgung und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wang.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Wang im Trennsystem.
Baubeginn ist für Frühjahr 2000 vorgesehen. Die Vergabe der Bauarbeiten ist bereits an eine Fachfirma erfolgt.
Die Klärung erfolgt in der im Juli 1999 fertiggestellten Kläranlage in Spörerau, Uppenbornwerkstr. 55. (Kläranlage – Technisch Mechanische Belebungsanlage).

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke München.
Die Leitungen zur Stromversorgung und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird die oberirdische Verlegung (in Freileitungen) ausgeschlossen. Die Ausführung von Freileitungen würde zu einem unansehnlichen und verunstaltenden Gesamtbild in der Siedlung führen, welches auf keinen Fall hingenommen werden kann. Der Ausweisungsbereich liegt in zentraler Lage des Gemeindeteils und soll eine Ortskernfunktion verfolgen. Oberleitungen wären einer Ortsbildverbesserung abträglich und werden daher ausgeschlossen. Bestehende Oberleitungen werden Zug um Zug abgebaut.
Freileitungen stellen auch einen erheblichen Behinderungsfaktor bei der Ausführung der Bauvorhaben dar, insbesondere für die Errichtung und das Arbeiten mit Kränen oder Kranfahrzeugen. Deshalb muß bereits aus Sicherheitsgründen auf die Errichtung von Freileitungen verzichtet werden.
Oberleitungen würden darüber hinaus zu Kollisionen mit der zu errichtenden Straßenbeleuchtung führen. Der Brennstellenbereich liegt meist genau im Trassenbereich der oberirdischen Versorgungsleitungen. Die Versorgungsleitungen müssten in den öffentlichen Straßenraum ausweichen, was zu ungewollten Sondernutzungen an Straßen führen kann.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Freising vorgenommen.

Auf Grund der günstigen Verhältnisse in den Isarauen soll anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.
Dazu ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01. Januar 2000 zu beachten.
Bei der Ausbildung von Bauwerken zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten.

## 10. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 3,90 ha, davon sind im einzelnen:

| | |
|---|---|
| ♦ Allgemeines Wohngebiet: | 2,77 ha |
| ♦ Gemeinbedarfsfläche | 0,13 ha |
| ♦ Öffentliche Grünfläche: | 0,21 ha |
| ♦ Verkehrsfläche: | 0,79 ha |
| ♦ Gesamter Umgriff: | 3,90 ha |

## 11. Einwohner

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind voraussichtlich ca. 40 - 45 Wohneinheiten möglich. Bei einer Belegungsdichte von ca. 2 – 3 Personen je Wohneinheit wird durch den Bebauungsplan in diesem Bereich Wohnraum für ca. 130 Personen geschaffen.

Alle nötigen Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindegebiet Wang in genügender Anzahl vorhanden.

## 12. Begründung zur Grünordnung

### *1. Lage des Planungsgebietes*

Das geplante Baugebiet liegt in der Talaue der in einem Abstand von ca. 500 m auf westlicher Seite fließenden Isar. Die Isarbrücke, welche nach Volkmannsdorf führt, liegt ca. 400 m nördlich des Gebiets. Es befindet sich innerhalb des bestehenden Ortsbereiches von Volkmannsdorferau an der Isarstraße, welches von bereits vorhandener Bebauung umgeben ist. Es wird somit eine Baulücke geschlossen. Lediglich die Flächen, für Spielplatz, Feuerwehrhaus und Parkplatz sind außerhalb des bebauten Ortsbereichs. Sie schließen im Südwesten des Gebiets in Form eines nach Süden gerichteten Keils mit ca. 140 m Länge an.
Das Baugebiet grenzt an das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Isarauen" an, die Flächen für den geplanten Spielplatz und das Feuerwehrhaus überschreiten die Grenze im Randbereich.

### *2. Vorhandene Nutzungen und Vegetation:*

Die überplante Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Auch die umgebende Fläche ist, sofern sie nicht bebaut ist, Ackerfläche. Die Vegetation auf der Fläche beschränkt sich auf einige Heckenstücke, wenige Einzelbäume u. a. Obst- und Nadelbäume.

### *3. Planungskonzept*

#### *3.1 Rahmenplanung*

Das verfaßte Grünordnungskonzept hat das Ziel, die Bebauung durch eine Bepflanzung zu gliedern und eine wirksame Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen.

## 3.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind zum einen als Verkehrsinseln entlang der Erschließungsstraßen geplant, die durchwegs mit Bäumen zu bepflanzen sind. Entlang den südlich des Baugebiets plazierten Parkplätzen sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, welche ebenfalls zum Teil mit Bäumen, aber auch mit einer Strauchpflanzung versehen werden. Außerdem befindet sich im Südwesten eine öffentliche Grünfläche in Form eines Kinderspielplatzes, an den in südliche Richtung eine ca. 750 m² große Grünfläche für Biotopschaffungsmaßnahmen anschließt. Hier sind großzügige Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen.

## 3.3. Kinderspielplatz

Der im Südwesten des Planungsgebietes angesiedelte Kinderspielplatz umfaßt eine Fläche von ca. 700 m². Hier soll ein Gerätespielbereich geschaffen und Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt werden.

## 3.4 Begrünung der Baugrundstücke

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung des Baugebietes wurde je 400 m² Baugrundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes festgelegt. Je Parzelle wurde mindestens ein Baumstandort verbindlich festgesetzt. Die Baumart kann aus einer Auswahlliste ausgewählt werden. Der Baum ist im Umkreis von 3 m zur dargestellten Lage zu pflanzen. Außerdem wurden Mindestanforderungen für Strauchpflanzungen entlang der Einfriedungen festgelegt.

## 4. Eingriffswirkungen

Die geplanten Nutzungen werden grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Veränderungen mit sich bringen:

- Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Abbruch einer landwirtschaftlichen Hofstelle
- Verlust von Gehölzbeständen und Einzelbäumen
- teilweiser Verlust der belebten oberen Bodenschicht durch Flächenbefestigung und Überbauung und damit verbundener Verringerung der Wasseraufnahmefähigkeit
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

## 5. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgelegte Planung reduziert das Maß der baulichen Nutzung und den Flächenbedarf für die Erschließung soweit als möglich. Vorhandener Baumbestand kann teilweise erhalten werden. Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung durch Wohnbebauung und Straßen sowie für die Beseitigung mehrerer Hecken und Einzelbäume stellt die Gemeinde Wang eine ca. 750 m² große Fläche südlich des Kinderspielplatzes zur Verfügung.
Hier soll durch die Pflanzung von Bäumen eine ökologisch aufgewertete Fläche entstehen, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Außerdem wird entlang der Erschließungsstraße im Westen eine Baumreihe gepflanzt, welche das Gebiet besser optisch in die Landschaft einbinden wird.

## 6. Eingriffsregelung

Die Gemeinde macht von der Regelung Gebrauch, Ausgleich auf andere Weise als durch die Anwendung der Eingriffsregelung herzustellen. Sie sieht den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Umfang der Maßnahmen auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sowie den festgesetzten Pflanzgeboten in ausreichender Weise Rechnung getragen. Diese sind unter Planungskonzept Ziff. 3 und unter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Ziff. 5 beschrieben.

Billingsdorf, im Oktober 1999

Entwurf und Planfertigung:

Architekt (VFA) – Diplomingenieur
P E T E R W A C K E R
Hochbau * Städtebau * Wohnungswesen
Bahnhofstr. 3 * 85405 Nandlstadt
Tel.: 08756/9605-0 * Fax.: 9605-22
e-mail: info@wacker-architekt.de

Der Architekt

Nandlstadt, 18.10.1999
geä.: 02.05.2000

Gemeinde Wang

BAYERN GEMEINDE WANG

Wang, ~~18.10.1999~~ 05.12.2000
1. Bürgermeister, Herr Besenrieder